TERMO DE REFERÊNCIA

Lei Federal nº 14.133/2021: art. 6º, XXIII c/c art. 40, § 1º

Órgão: Prefeitura Municipal de Campo Erê SC	
Setor requisitante: Secretaria da Cidade e Desenvolvimento	
Responsável pela demanda: José Atílio Boaretto	
E-mail: gabinete@campoere.sc.gov.br	Telefone: 3655 3000

1.	**DESCRIÇÃO DO OBJETO** Os objetos desta contratação é a seleção da proposta mais vantajosa de empreendimento industrial, por meio de processo licitatório, para a Concessão de Direito Real de Uso de: Área de terras de 1.500 m², de propriedade do Município. Área de terras localizado na Rua C, Área Industrial, e está registrado sob a matrícula nº 6.502; Área de terras de 1.270,00m², acrescido de um barracão com área de 250,00m². A concessão visa a implantação de uma novas indústrias, com o objetivo de gerar empregos e fomentar o desenvolvimento econômico local. O principal critério de julgamento das propostas será a geração do maior número de empregos diretos. Fica expressamente vedada a participação de empresas do ramo alimentício, devido às características ambientais da área.
2.	**ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO** A concessão de direito real de uso tem como objetos área de terras de 1.500 m², de propriedade do Município. Área de terras localizado na Rua C, Área Industrial, e está registrado sob a matrícula nº 6.502; Área de terras de 1.270,00m², acrescido de um barracão com área de 250,00m², de propriedade do Município. Área de terras localizado na Rua C, Área Industrial, e está registrado sob a matrícula nº 6.502, correspondente ao Lote Urbano nº 01 da Quadra nº 117. Os imóveis serão destinado exclusivamente a empreendimentos do ramo industrial. Devido às características geográficas e ambientais da área, com volume de poeira e resíduos no ar, a implantação de indústrias do ramo alimentício é vedada, pois as mesmas não conseguem garantir a segurança em sua produção. O direito de uso concedido será de forma onerosa e terá prazo determinado de 5 anos, vinculado à geração de empregos e ao cronograma de implantação. O não cumprimento das metas e prazos estipulados na proposta da empresa poderá levar à rescisão unilateral do contrato e à perda do direito de uso. Todas as obrigações e responsabilidades de manutenção e uso do imóvel, bem como a obtenção de licenças e alvarás, ficarão a cargo da empresa concessionária. Quanto as restrições à participação, fica vedada a participação de empresas que: 1- Nos últimos 04 (quatro) anos anteriores à publicação do edital, tenham alienado, por qualquer motivo, áreas de terreno localizados no território do Município de Campo Erê/SC que poderiam ser utilizadas para fins de instalação empresarial. Esta vedação busca assegurar que o benefício da concessão atenda empresas com efetiva necessidade de área pública para implantação de suas atividades produtivas.

	2- Ao tempo da licitação, estejam impedidas de participar de licitações ou contratar com o poder público decorrente de sanções aplicadas por atos ilícitos (LEI 14.133/2021), ou seja, Impedimento por Sanções Anteriores. 3- Possuam vínculos de natureza técnica, comercial, econômica, financeira ou trabalhista com dirigentes, gerentes ou funcionários do órgão ou entidade alienante ou que deles sejam cônjuges, companheiros ou parentes até o terceiro grau (LEI 14.133/2021). 4- Nos últimos cinco anos, tenham sido condenadas em processos judiciais por corrupção, fraude fiscal, ou outros atos que comprometam a sua moralidade administrativa. 5- Estejam em litígio ou que tenham sido penalizadas por violação de normas ambientais ou urbanísticas nos últimos anos. Esta restrição estimula práticas de responsabilidade socioambiental e urbanística entre os concorrentes. 6- Já possuem concessões de direitos reais de uso, objetivando evitar a concentração de mais de um imóvel público na mão da mesma empresa e promover a igualdade de oportunidades. 7- Que tenham declarado falência, visando assegurar a capacidade econômica e financeira das empresas para a gestão eficiente dos imóveis concedidos.
3.	**FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO** A presente contratação, por meio da Concessão de Direito Real de Uso de área de terras de 1.500 m², de propriedade do Município. Área de terras localizado na Rua C, Área Industrial, e está registrado sob a matrícula nº 6.502; Área de terras de 1.270,00m², acrescido de um barracão com área de 250,00m², de propriedade do Município, fundamenta-se na necessidade da Administração Municipal em converter ativos imobilizados em instrumentos de desenvolvimento econômico e social. A utilização de bens públicos para a implantação de empreendimentos industriais visa, acima de tudo, fomentar a geração de empregos e aumentar a receita do município. A legitimidade jurídica deste processo é assegurada pela Lei Complementar nº 098/2018 e, de forma específica, pela Lei Municipal nº 2604/2025, que autoriza expressamente a concessão de terrenos para o fomento de atividades industriais. Além disso, todo o procedimento será conduzido em estrita observância aos princípios da Lei nº 14.133/2021, em especial o da eficiência, competitividade e, acima de tudo, o do interesse público. A escolha da concessão por meio de processo licitatório é a solução mais vantajosa e transparente. Ela garante que a(s) empresa(s) selecionada(s) será que melhor se alinha com o objetivo de gerar o maior número de empregos, assegurando um retorno social superior a qualquer outra modalidade, como uma venda direta do terreno. A manutenção da titularidade do imóvel pelo poder público permite, ainda, a fiscalização e o controle do cumprimento das obrigações assumidas pela(s) empresa(s) vencedora(s).
4.	**DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERANDO TODO O CICLO DE VIDA DO OBJETO** A solução proposta pela Administração Municipal consiste na abertura de processo licitatório para a Concessão de Direito Real de Uso de terreno industrial. O objetivo principal é selecionar a proposta mais vantajosa para o município, com base no maior número de empregos gerados. Este projeto está amparado legalmente pela Lei Complementar nº 098/2018 e pela Lei Municipal nº 2604/2025, que autorizam a cessão de bens públicos para fins de desenvolvimento industrial. A

	iniciativa busca dar a devida utilidade aos imóveis Área de terras de 1.500 m², de propriedade do Município. Área de terras localizado na Rua C, Área Industrial, e está registrado sob a matrícula nº 6.502; Área de terras de 1.270,00m², acrescido de um barracão com área de 250,00m², transformando-o em um polo de atividade econômica. Para garantir a transparência, a eficiência e o planejamento, o processo seguirá as diretrizes da Lei nº 14.133/2021, com as seguintes etapas: • Publicação do Edital: O documento oficial irá detalhar os requisitos técnicos, jurídicos e de regularidade fiscal que as empresas interessadas devem cumprir. • Análise das Propostas: As propostas serão avaliadas com base em uma tabela de pontuação que inclui itens como a viabilidade do empreendimento, o cronograma de execução, a previsão de faturamento e, principalmente, a geração de novos empregos. • Restrições e Condicionantes: Será vedada a participação de empresas do ramo alimentício devido às características do terreno (presença de poeira e resíduos). Além disso, a empresa vencedora será obrigada a cumprir as metas e prazos estabelecidos em sua proposta, sob pena de rescisão contratual. • Critério de Julgamento: A empresa que obtiver a maior pontuação total, comprovando a superioridade de sua proposta técnica e a capacidade de gerar mais empregos, será a vencedora do certame. Em suma, o projeto de concessão é uma solução estratégica para atrair investimentos e estimular o crescimento econômico e social do município, garantindo um processo seletivo justo e transparente, alinhado com o interesse público.
5.	**REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO** Nos termos da Lei nº 14.133/2021, especialmente os princípios da eficiência, planejamento, competitividade e interesse público, a presente contratação requer a observância dos requisitos abaixo, os quais deverão constar no processo licitatório e ser devidamente analisados na fase de julgamento das propostas: 1 - Proposta do Empreendimento: O interessado deverá apresentar um plano detalhado das atividades industriais ou de prestação de serviços a serem desenvolvidas no imóvel, com provas cabais de provável sucesso em sua execução. 2 - Projeto de Engenharia: Caso a edificação existente no terreno não atenda aos requisitos do empreendimento, deverá ser apresentado o projeto de engenharia com memorial descritivo, plantas e adequações necessárias e ART ou RRT devidamente assinada por profissional habilitado.

3 - Cronograma Físico-Financeiro: A empresa deve apresentar um cronograma para a execução da obra, contendo:

a) Etapas previstas da implantação do empreendimento;

b) Prazos de execução física e financeira;

c) Data prevista de início das atividades operacionais.

Observação: O descumprimento injustificado dos prazos poderá ensejar a rescisão unilateral do contrato de cessão, nos termos do art. 137 da Lei nº 14.133/2021.

4 - Previsão de Início das Atividades Propostas:

Deve-se apresentar a data estimada de início das atividades, vinculada ao cronograma. O não cumprimento poderá implicar a caducidade do direito de uso, por inexecução contratual.

5 - Previsão de faturamento mensal e indicação de novos empregos:

A proposta deverá conter:

a) Estimativa de faturamento mensal da empresa;

b) Previsão quantitativa de empregos diretos e indiretos a serem gerados, com justificativa técnica/econômica.

6 - Impacto Ambiental:

Nos casos em que a atividade a ser implantada apresentar potencial de impacto ambiental significativo, será exigida:

a) Apresentação de estudo de impacto ambiental (EIA) ou relatório de impacto (RIMA);

b) Proposição de medidas mitigadoras e/ou compensatórias, nos termos da legislação ambiental vigente.

7 - Licenças, Certidões e Regularidade Fiscal

A empresa deverá apresentar, no momento oportuno:

a) Certidões negativas de débitos municipais, estaduais e federais (inclusive CRF - FGTS);

b) Alvarás, licenças ambientais e autorizações de funcionamento exigidas pela legislação aplicável;

c) Comprovação de regularidade jurídica, fiscal social e trabalhista e econômico-financeira, conforme exigido no art. 62 da Lei nº 14.133/2021.

8 - Adequação às normas do município O projeto e a atividade devem ser compatíveis com o uso do terreno e com as normas municipais de urbanismo e zoneamento.

9 - Critérios de Julgamento e Comprovação dos Requisitos

Cada requisito será objeto de pontuação, com faixas definidas em edital, objetivando o maior retorno econômico ao Município.

A comprovação documental dos requisitos será obrigatória. Documentos não apresentados no momento da sessão de habilitação/julgamento poderão ser entregues no prazo máximo de 03 (três) meses, sob pena de rescisão contratual e perda do direito à concessão.

	A empresa que obtiver a maior pontuação comprovada será considerada vencedora do certame, respeitando-se o critério de julgamento previsto no edital - Maior retorno econômico. Será atribuída uma tabela da proposta técnica/Plano de Negócios com pontuação mínima e máxima de acordo com os critérios a seguir: a) Proposta do empreendimento b) Cronograma físico c) Quanto à destinação do imóvel d) Quanto à origem da matéria prima e) Quanto ao início das atividades f) Previsão de faturamento anual g) Geração de novos empregos h) Estudo de impacto ambiental i) Tempo de efetivo exercício na atividade j) Quanto ao capital integralizado 10 - Critério de Desempate: Maior pontuação na seguinte ordem; a) Previsão de início das atividades propostas; b) Geração de novos empregos; c) Previsão de faturamento mensal d) Tempo de efetivo exercício na atividade (contrato social) Permanecendo o empate, deverá ser realizado sorteio público, a ser agendado posteriormente.
6.	**EXECUÇÃO DO OBJETO** A execução do objeto se inicia após a assinatura do contrato de Concessão de Direito Real de Uso, formalizando o compromisso entre a Administração Municipal e a(s) empresa(s) vencedora(s) do certame. A partir desse momento, a empresa será a única responsável pela implantação e operação do empreendimento, sob a supervisão e fiscalização do Município. A execução do objeto ocorrerá nas seguintes etapas: • Implantação: A empresa deverá executar o empreendimento conforme a proposta e o cronograma físico-financeiro aprovados. Isso inclui as obras de construção, reforma ou adaptação da edificação, a aquisição e instalação de máquinas e equipamentos, e a obtenção de todas as licenças, alvarás e autorizações necessárias para o funcionamento da atividade industrial. • Cumprimento de Prazos: A empresa deverá respeitar rigorosamente os prazos estabelecidos no cronograma, especialmente a data de início das atividades operacionais e a meta de criação de empregos. O descumprimento injustificado poderá levar à rescisão unilateral do contrato, conforme previsto no art. 137 da Lei nº 14.133/2021. • Fiscalização e Relatórios: O Município fará o acompanhamento constante da execução do projeto, verificando se as atividades estão em conformidade com o cronograma e com as normas técnicas e ambientais. A empresa deverá apresentar relatórios periódicos para comprovar o progresso das obras e a efetivação das metas de geração de empregos e faturamento.

• Início das Operações: A conclusão da execução do objeto ocorre com o início das atividades industriais e a operação efetiva do empreendimento. A partir deste ponto, a empresa assume a responsabilidade total pela manutenção e gestão do imóvel, em conformidade com as regras estabelecidas no contrato de concessão.

7. GESTÃO DO CONTRATO

O município de Campo Erê, designa como Gestor o Sr. Jakson Goulart e como fiscal o Sr. José Atílio Boaretto, para o acompanhamento formal nos aspectos administrativos, procedimentais contábeis, além do acompanhamento e fiscalização dos serviços/compras, devendo registrar em relatório todas as ocorrências e as deficiências, nos termos da Lei Federal n° 14.133/21.

8. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

Não se aplica.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A avaliação observará os princípios da proporcionalidade, razoabilidade, isonomia e transparência, assegurando igualdade de condições entre os participantes.
Será considerada vencedora a empresa que obtiver a maior pontuação final, desde que todos os elementos declarados na proposta estejam devidamente comprovados, conforme os prazos e condições estabelecidos neste edital.

Critério	Descrição	Pontuação máxima	Critérios de avaliação
Proposta do Empreendimento (Plano de Negócios)	Qualidade técnica, clareza e viabilidade do plano apresentado.	10 pontos	**a)** Proposta incompleta: **02 pontos** **b)** Proposta completa com os requisitos mínimos exigidos, com rasuras: **05 pontos** **c)** Proposta completa com os requisitos mínimos exigidos, sem rasuras: **10 pontos;**
Cronograma Físico Simplificado	Cronograma das adequações necessárias para o início das atividades.	05 pontos	**a)** Cronograma incompleto: **01 ponto**; **b)** Cronograma com os requisitos mínimos exigidos (sem elementos adicionais**): 03 pontos** **c)** Cronograma completo, estruturado com elementos adicionais relevantes: **05 pontos**

	Quanto à Destinação do Imóvel	Uso exclusivo do imóvel para fins industriais ou de serviços, conforme finalidade prevista.	10 pontos	**a)** Instalação de Nova Indústria no Município: **10 pontos** **b)** Ampliação ou Criação de Filiais de Empresas já existentes no Município: **07 pontos** **c)** Transferência de Indústria já estabelecida no Município, por razões de natureza ambiental: **05 pontos**; **d)** Transferência de Indústria já estabelecida no Município, sem conotação ambiental: **03 pontos**
	Quanto à Origem da Matéria-Prima	Prioridade para fornecedores locais	15 pontos	**a)** Que utilizam Matéria Prima Exclusivamente Local: **15 pontos**; **b)** Que utilizem Preponderantemente Matéria Prima Local:**10 pontos** **c)** Que utilizem Matéria Prima Local, mas prepondere a utilização de Matéria Prima de Outras Áreas: **05 pontos** **d)** Prestadores de Serviços que não utilizam matéria prima: **03 pontos** **e)** Que utilizem Matéria Prima Exclusivamente de Outras Áreas: **01 ponto**
	Início das Atividades	Tempo estimado para o início efetivo da operação após assinatura do contrato.	10 pontos	**a)** Imediato (após a assinatura do contrato): **10 pontos** **b)** Em até 06 meses: **05 pontos** **c)** Acima de 06 meses:**01 ponto**

Previsão de Faturamento Anual	Valor estimado com base em estudo econômico-financeiro apresentado.	15 pontos	**a)** Até R$ 120.000,00: **03 pontos** **b)** De R$ 120.001,00 a R$ 240.000,00: **05 pontos** **c)** De R$ 240.001,00 a R$ 360.000,00: **10 pontos** **d)** Acima de R$ 360.001,00: **15 pontos**
Geração de NOVOS Empregos Diretos	Quantidade de novos empregos a serem criados	20 pontos	**a)** De 01 a 05 funcionários: **03 pontos** **b)** De 06 a 10 funcionários: **05 pontos** **c)** De 11 a 15 funcionários: **10 pontos** **d)** De 16 a 20 funcionários: **15 pontos** **e)** Acima de 21 funcionários: **20 pontos**
Estudo de Impacto Ambiental ou Mitigação	Avaliação dos impactos e medidas sustentáveis propostas.	05 pontos	**a)** Sem impactos ambientais: **05 pontos** **b)** Com impacto ambiental e as medidas mitigadoras (medidas a serem adotadas): **03 pontos**
Tempo de Efetivo Exercício na Atividade	Tempo de experiência da empresa ou dos sócios no setor de atuação.	05 pontos	a) Até 03 anos: **02 pontos** b) De 3, 01 a 06 anos:**03 pontos** c) De 6,01 a 09 anos: **04 pontos** d) Acima de 9,01 anos: **05 pontos**
Quanto ao Capital Integralizado	Valor do capital já integralizado compatível com o porte do empreendimento.	05 pontos	a) até 20.000 reais: 01 ponto b) de 20.001 à 40.000 reais: **02 pontos** c) de 40.001 à 60.000 reais: **03 pontos** d) de 60.001 à 80.000 reais: **04 pontos** e) Acima de 80.001,00 reais: **05 pontos**

10. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Concessão de Direito Real de uso de um Imóvel, a título gratuito.
Não se trata de levantamento de preços, dada a ausência de contraprestação financeira. Contudo, foram observadas as obrigações e contrapartidas usuais previstas em concessões semelhantes, como a

	manutenção e conservação do imóvel, destinação do imóvel à finalidade específica aprovada pela administração pública, prestação de contas e relatórios periódicos de uso, números de empregados, entre outros.
11.	**DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA** O processo de Concessão de Direito Real de Uso do terreno industrial não implicará em despesas de investimento ou custeio diretas para a Administração Municipal. O ônus financeiro pela implantação do empreendimento será integralmente de responsabilidade da empresa vencedora. A compatibilidade orçamentária da presente contratação é demonstrada da seguinte forma: 1. Natureza da Despesa: A concessão não se enquadra como despesa orçamentária, pois o município não irá desembolsar recursos para a empresa. Ao contrário, o que se espera é um aumento da receita municipal em médio e longo prazo, por meio da arrecadação de impostos e taxas gerados pela nova atividade industrial. 2. Custos Indiretos: As únicas despesas a serem assumidas pela Administração se referem a custos indiretos e de gestão do processo licitatório, como a publicação de editais, o funcionamento da comissão de análise e a fiscalização do contrato. Esses custos são de valor reduzido e já estão previstos na dotação orçamentária do órgão responsável pela condução do processo, sob a rubrica de "gestão administrativa" ou similar. 3. Compromisso Assumido: O compromisso financeiro do município com a empresa é nulo. A responsabilidade da Administração se restringe à cessão do uso do bem público e à fiscalização do cumprimento das cláusulas contratuais, sem a previsão de repasses financeiros ou subvenções. Em suma, a presente contratação não impacta negativamente a previsão de recursos orçamentários, sendo uma medida que visa, ao contrário, promover o desenvolvimento econômico e gerar um retorno positivo para as finanças públicas.
12.	**INDICAÇÃO DOS LOCAIS DE ENTREGA DOS PRODUTOS E DAS REGRAS PARA RECEBIMENTOS PROVISÓRIO E DEFINITIVO, QUANDO FOR O CASO** Não se aplica
13.	**PRAZO DO CONTRATO/ POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO CONTRATUAL:** O prazo do contrato de Concessão de Direito Real de Uso será definido no edital e deve ser compatível com o tempo necessário para que a empresa vencedora realize os investimentos previstos em sua proposta e obtenha o retorno financeiro de seu empreendimento. Esse prazo será estabelecido de forma a garantir a viabilidade econômica do projeto, sem, contudo, configurar uma concessão por tempo indeterminado. Possibilidade de Prorrogação Contratual A prorrogação do contrato é uma possibilidade, desde que a empresa vencedora cumpra as seguintes condições e os procedimentos formais exigidos: • Solicitação Formal: A prorrogação deve ser solicitada formalmente pela empresa, por meio de um requerimento administrativo, em um prazo determinado antes do fim da vigência contratual. • Avaliação de Cumprimento: A Administração Municipal fará uma avaliação rigorosa do desempenho da empresa, verificando se todas as obrigações contratuais foram cumpridas, especialmente as metas de geração de empregos e o uso do imóvel conforme o objeto da concessão.

	• Justificativa de Interesse Público: A prorrogação só poderá ser concedida se for comprovado o interesse público na continuidade da concessão, como a manutenção dos empregos gerados e o fortalecimento da atividade industrial no local. • Termo Aditivo: A prorrogação não é automática. Se aprovada, ela será formalizada por meio de um termo aditivo ao contrato original, estabelecendo um novo prazo. Todas as condições e prazos para a prorrogação serão detalhados no edital, garantindo a transparência e o controle do processo pela Administração Pública.
14.	**Campo Erê, 30 de outubro de 2025.** Documento assinado digitalmente gov.br JOSE ATILIO BOARETTO Data: 06/11/2025 11:30:19-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br **JOSÉ ATÍLIO BOARETTO** **Secretário da Cidade e Desenvolvimento**